

最近の判例から

(3)

土地の買主による隣地の一部の時効取得

(東京高判 平二・三・二二 判タ一〇九一―二六三三) 山田 英夫

土地付建物(住宅)の買主が、二〇年余居住後に建物を建て替えようとしたところ、当該建物が隣地にはみ出していることが判明し、

隣地所有者と交渉したがまとまらなかったため、買主が当該敷地について所有権移転登記を求めて提訴し、裁判上で取得事項を援用した

が、控訴審は、当該敷地の時効取得を認め、隣地所有者に対し所有権移転登記を命じた事例(東京高裁平成二二年三月二二日判決 確定 判例タイムズ一〇九一―二六三三)

一 事案の概要

Xは、昭和四九年一〇月、Aから土地(別掲概略図チ―ハ―ニ―ホ―ヘ―ト―チで囲まれた部分、以下「本件買受地」という。)及び本件買受地上の建物(以下「本件建物」という。)を購入し、引渡しを受けた。その際、X

は公図を確認せず、売主Aから北側の隣接地との境界は地上に石が並んでいるところ(別掲概略図ハ―チを結んだ直線上、以下「本件石列」という。)であるとの説明を受け、それを信じて本件買受地を買い受けた。本件石列は、外見上本件買受地と北側の隣接地との境界を画していた。

本件買受地の北側隣接地(別掲概略図イ―ロ―ハ―ニ―ト―チ―イで囲まれた部分、以下「本件隣接地」という。)の所有者はBであり、Bが死亡した昭和六〇年以後相続人は合計七名(Y)であり、Y₁は相続人の一人である。

Xは、本件買受地の引渡しから約二二年たった平成八年七月、本件建物を建て替えることとなり、公図等に基づいてY₁と境界を確認したところ、本件買受地の北側部分(約七坪、別掲概略図チ―ハ―ニ―ト―チで囲まれた部分、以下「本件土地」という。)が本件隣

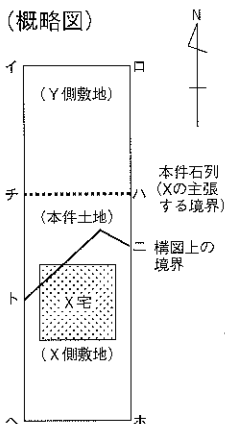
接地を取り込んでいたことが判明した。

そこでXは、本件土地がY所有であることを前提に、本件土地のうち約二・五坪の部分(以下「本件土地」という。)をX所有地の同面積の部分と交換する交渉をYとの間で行い、交渉はまとまりかけていた。

ところが、平成八年八月、XがY₁に対し、本件隣接地の相続登記が未了であることを指摘すると、Y₁は、本件隣接地の遺産分割協議がまだ行われておらず解決には時間がかかる旨をXに伝えた。その結果、土地交換の話は立ち消えになった。

このためXは、平成八年一月、Yに対し本件土地の所有権移転登記手続を求めて提訴し、平成九年一月、裁判上で本件土地につき取得時効を援用した。

一審地方裁判所は、Xが所有の意志をもって本件土地の占有を開始したことも認めたとの、Bの生前にXB間で取得時効を中断させる「承認」があったとして、Xの請求を棄却した。これに対してXが控訴した。



二 判決の要旨

これに対し、高等裁判所は以下のような判断を下した。

(1) Xが本件買受地を購入した経緯によれば、Xは、本件土地が本件買受地の一部であると信じて買い受けたので、本件買受地の引渡しを受けた昭和四九年一〇月から二〇年間、本件土地を占有してきたと推認するのが相当である。

(2) 占有者の占有が所有の意思のない占有に当たることを理由に取得時効の成立を争う者は、そのことについて立証責任を負うと解するのが相当である(最判昭五四・七・三

一、裁判集民事一二七号三一五頁)

(3) 本件買受地の購入経緯によれば、Xが所有の意思がないものとされる権原に基づいて占有を取得したとの事実を認められないことは明らかである。Xが本件土地の占有期間中、外形的客観的にみて他人の所有権を排斥して占有する意思を有していなかったという事情を認めることは困難であり、結局Xの占有が所有の意思のない占有であったと解することはできない。さらに、取得時効の中断事由となる承認があったと解することもできない。

(4) 時効期間経過後に、XがYと土地交換の交渉を行ったことは、Xが円満な手続により所有権の範囲を確定させ、速やかに建替えを行おうと判断したからであり、交渉が不調の場合に時効を援用することまで放棄していたものではないと推認できる。また、Xの時効の援用がYとの信頼関係の一方的破壊、あるいは権利の濫用に当たると解することもできない。

以上により、高等裁判所は原判決を取り消した上、Yに対し、本件土地につき取得時効を原因とする所有権移転登記手続をするよう命じた。

三 まとめ

民法一六二条一項は、所有の意思等を取得時効の要件としているが、民法一八六条一項は占有者は所有の意思をもって善意・平穩かつ公然に占有するものと推定している。そこで本判決は、取得時効の成立を争う者が、占有者の占有が所有の意思のない占有であることを立証すべきであるとして、本件隣接地所有者の主張ではその立証がなされていないから、本件土地の取得時効は成立しているとした。

一般に土地の売買においては、売主が隣地

との境界を明示する義務があると考えられるが、本件の場合、その売主の示した境界が隣地所有者と合意されていなくても、買主がそれを信じて購入し、二〇年経過した場合に取得時効が認められた事例である。しかし実務上、特に宅建業者が媒介する場合は、売主の示す境界が隣地所有者と合意されているかどうかを十分に確認する必要がある。万一隣地所有者と争いがある場合、売主に対して話し合いにより境界を確定してから売買を行うよう助言することが望ましい。

(調査研究部調査役)